

COPIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione Immobiliare n. 442 / 2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott. CANALI GIANLUIGI

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

GROGU SPV S.R.L.

C.F. e P.IVA 05197150260

con sede legale in via V. Alfieri n°1 - 31015 Conegliano (TV)
e per essa, nella sua qualità di mandataria,**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. ("PRECSO")**

C.F. e P.IVA 13048380151

con sede legale in via Valtellina n°15/17 - Milano

Rappresentato dall'Avvocato:

Aw. Daniele FIORELLI

C.f. FRL DNL 67S24 Z133S

del Foro di Milano

con Studio in via Durini n°4 - 20122 Milano

Tel + 39 02 55196348

PEC daniele.fiorelli@milano.pecavvocati.it

Debitori Esecutati:

OMISSIS

C.f.

OMISSIS**OMISSIS**

C.f.

OMISSIS

entrambi:

residenti in **OMISSIS**

proprietari per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

Rappresentati dagli Avvocati:

Aw. Simona ERARIO - C.f. RRE SMN 75E63 L049I

con Studio in via Gen. Chinotto n°24 - 36100 Vicenza

PEC simona.erario@ordineavvocativicenza.it

Aw. Simone CUCCO - C.f. CCC SMN 71S22 F205R

PEC simone.cucco@ordineavvocativicenza.it

entrambi del Foro di Vicenza

Custode Giudiziario incaricato:

Notaio Gianni TUFANO

domiciliato ai fini della presente Esecuzione Immobiliare presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in via Ugo La Malfa, 4 - 25124 Brescia
mail custodie@anpebrescia.it

Esperto incaricato:

Arch. Claudia MISTRETTA

C.f. MST CLD 70P63 B157L
via Conciliazione, 36 - 25080 Mazzano (BS)
Cell + 39 339 6998968
E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com
PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02



Timbro e firma _____

DATE

Nomina dell'esperto:	05/12/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	20/12/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	13/02/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	17/03/2023

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI > LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO TRILOCALE** sito in un immobile ad uso residenziale/commerciale ripartito in due CONDOMINI, il COMPLESSO "ROMA" e il COMPLESSO "ROMA DUE", un ampio fabbricato con porticati comuni al piano terra e autorimesse pertinenziali interrato di complessive 70 unità immobiliari circa, suddivise in quattro vani scala. La proprietà in esame, posta al secondo piano della "scala D" con accesso da via Suor Liliana Rivetta n°20, si compone di tre vani più cucina abitabile, bagno finestrato e disimpegno. La cantina ed il **POSTO AUTO** pertinenziale si trovano al piano interrato, con accesso carraio da via Agreste n°4.

Ubicazione: Comune di **GAVARDO (BS)**, via Suor Liliana Rivetta n°20 / via Agreste n°4

Identificativo catastale: catasto fabbricati > **N.C.T. fg. 16 Part. 5206 sub. 33** (cat. A/2)
catasto fabbricati > **N.C.T. fg. 16 Part. 5184 sub. 44** (cat. C/6)

Quota di proprietà: **INTERA = 1/2** per ogni Esecutato

Diritto di proprietà: **OMISSIS** e **OMISSIS**
(entrambi liberi di stato al 30/05/2014, data di compravendita dell'immobile)

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile **VALORE in LIBERO MERCATO**: € 102.500,00 diconsi **euro centoduemilacinquecento/00**
Più probabile **VALORE di VENDITA FORZATA**^(*): € 87.000,00 diconsi **euro ottantasettemila/00**

(*) Più probabile VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A. 1.5).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

La proprietà in esame si trova nel centro edificato di Gavardo nella zona delimitata dalla SP116 e dal Fiume Chiese ad Ovest e dalla SS45bis a Sud-Est.

L'unità immobiliare fa parte di un ampio complesso commerciale/residenziale realizzato negli anni '80, denominato **Condominio COMPLESSO "ROMA" e "ROMA DUE"**. Il Condominio è costituito da un grande corpo di fabbrica di tre piani fuori terra ubicato tra via Suor Liliana Rivetta e via Agreste, con negozi, banche e portici al piano terra, uffici, studi privati ed appartamenti distribuiti tra i piani terra, primo e secondo, posti auto e cantine pertinenziali interrati con accesso carraio da via Agreste n°4.

La zona è ottimamente servita poiché nelle vicinanze vi sono numerosi esercizi commerciali sia di quartiere che della grande distribuzione, scuole, banche, uffici pubblici, chiesa, oratorio, ospedale, aree verdi attrezzate e parcheggi, tutti facilmente raggiungibili a piedi. Lo svincolo di accesso alla SS45bis, di collegamento tra Brescia e la valle Sabbia/Salò, dista circa 1,5 chilometri dall'immobile in esame.

Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca le urbanizzazioni sono complete.

MAPPA GEOGRAFICA: Comune di GAVARDO (BS) - fonte "Google Maps 2023"



MAPPA GEOGRAFICA: Foto aerea GAVARDO, via Agreste / via Suor Rivetta - fonte "Google Maps 2023"
Il Condominio COMPLESSO "ROMA" + "ROMA DUE" è indicato nel tratteggio rosso



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No (variazione interna: mancata realizzazione del ripostiglio e cucina più ampia)
 Conformità catastale Si No (variazione interna: mancata realizzazione del ripostiglio e cucina più ampia)
 Conformità titolarità Si No

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile utilizzato dagli Esecutati Si No (vedi pagina 17)
 Spese condominiali arretrate Si No (vedi pagina 18)
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No (vedi pagina 16)
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No (vedi pagina 13)

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative Si No (vedi pagina 19)
 Condizioni limitative Si No (vedi pagina 19)

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Trascrizioni a FAVORE Si No (vedi pagina 16)
 Iscrizioni CONTRO Si No (vedi pagina 17)

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
2.	DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	8
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	12
3.1	LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA	12
3.2	RISPONDENZA CATASTALE	14
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA'	16
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	17
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	18
6.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	18
7.	ANALISI ESTIMATIVA	19
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	20
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	22
10.	ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	23
11.	BIBLIOGRAFIA	24

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione > Prov. BRESCIA > Comune GAVARDO > via Suor Liliana Rivetta n°20 e via Agreste n°4

Il Comune di GAVARDO, distante circa 30 Km da Brescia, con una superficie di 30 kmq per 12.209 abitanti (Istat 30/11/2021), è caratterizzato da una sismicità media definita in "zona 2".

Gavardo confina con i Comuni di Muscoline, Paitone, Prevalle, Puegnago del Garda, Roè Volciano, Sabbio Chiese, Salò, Villanuova sul Clisi, Vallio Terme.

- Zona** Urbana Centrale Semicentrale Periferica
 Extra urbana Agricola Industriale Artigianale Residenziale
- Destinazione urbanistica degli immobili Residenziale Direzionale
 Commerciale Industriale
 Turistico – ricettiva Artigianale
 Terziaria Sportiva
 Agricola
- Tipologia immobiliare Terreno Fabbricato > stato di conservazione:
 nuovo ristrutturato
 seminuovo usato rudere
> l'immobile è:
 indipendente in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati fabbricato storico fabbricato singolo
 fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico fabbricato a corte
- Tipologia edilizia dell'unità immobiliare in esame appartamento appartamento (attico)
 appartamento (loft) villa
 villino villetta a schiera
 autorimessa posto auto coperto
 posto auto coperto posto auto scoperto
 cantina altro
- Caratteristiche generali dell'immobile: descrizione sintetica
- Tipologia costruttiva (*): struttura in c.a. a vista (fondazioni continue, plinti collegati tra loro da orditura di travi, pilastri, travi e solai di orizzontamento e copertura, rampe scale, e gronde a sbalzo)
 orizzontamenti in c.a. e solai in laterocemento
- Altezza interpiano netta: appartamento piano 2°: H 270 cm
 posto auto piano interrato: H min. 260 cm
- Copertura (*): piana con gronde in c.a. vista e finitura inclinata in rame
 lattoneria in lamiera preverniciata color testa di moro
- Murature perimetrali (*): tamponamenti in muratura a doppia parete (lato esterno in c.l.s. a vista o pannelli) e camera d'aria con interposto isolamento

- Coibentazioni/Isolamenti (*): □ muri perimetrali: pannelli di polistirolo a cellule chiuse sp. 5 cm
 - solai: pannelli di poliuretano sp. 4 cm
- Infissi esterni (*): □ ingresso al piano terra del vano scala "D" comune: serramento con porta battente in alluminio verniciato nero e vetro-camera
 - ingresso all'appartamento, dal vano scala interno: portoncino con anta liscia tipo Tanganika sia interna che esterna, con blindatura semplice, spioncino e maniglia in alluminio anodizzato
 - serramenti in alluminio e vetro-camera "4-12-4", maniglie in PVC
 - tapparelle esterne in PVC color marrone
 - ingresso/uscita carraio del piano interrato: n°2 portoni sezionali con apertura automatizzata
- Infissi interni: □ porte a battente, ante lisce e cieche in tamburato di noce Tanganika con maniglie in alluminio anodizzato
- Pavimenti e rivestimenti interni: □ appartamento: piastrelle in ceramica smaltata 33x33 cm posato dritto, di colore beige/grigio, battiscopa in legno.
 - parziale rivestimento in ceramica monocottura beige 20x20 cm sulle pareti della cucina, da pavimento fino ad H 160 cm. In cucina è inoltre visibile un inserto in granito grigio in corrispondenza di dove originariamente vi era la tramezza divisoria con il preesistente ripostiglio (gli Esecutati riferiscono che al momento dell'acquisto l'immobile avesse già questa disposizione planimetrica). La soglia della porta della cucina è in Botticino lucido
 - bagno: pavimento in ceramica monocottura smaltata 20x20 cm color beige a posa dritta, rivestimento H 200 cm costituito dalle stesse piastrelle più fascia decorativa nella prima e ultima fila
 - vano scala comune, realizzato conalzata e pedata in Botticino lucido con battiscopa in legno chiaro, così come i pavimenti dell'ingresso a piano terra, tutti i ballatoi e l'imbotto delle porte dell'ascensore. Al piano interrato il pavimento è in grés rosso
 - pavimentazione del corsello carrabile comune e dei posti auto in piastrelle di grés rosso 7x15 cm
- Pavimenti e finiture esterne: □ pavimentazione del portico comune al piano terra con piastrelle in cemento antiscivolo da esterni
 - rampa carrabile comune che scende all'interrato in calcestruzzo antiscivolo a spina di pesce, pavimentazione in battuto di cls liscio
 - tutto il fabbricato è in c.a. a vista con alcune campiture finite ad intonaco tinteggiato (ingresso carraio al piano interrato)
- Impianto riscaldamento (*): Impianto Termico autonomo con caldaia murale a condensazione "ITALTHERM City Class 25 K" ubicata in cucina e installata dagli Esecutati successivamente all'acquisto dell'appartamento (30/05/2014), sistema di regolazione con termostato digitale "AVIDSEN" installato sulla parete di ingresso al soggiorno, sistema di emissione monotubo e radiatori in ghisa tipo "Ideal Klima" con valvole tradizionali, n°1 termoarredo in acciaio ubicato nel bagno
- Impianto sanitario / gas / elettrico (*): Certificato di Abitabilità del 30/01/1996 (Allegato 13)
- Impianto di climatizzazione: nessun impianto (si rilevano alcuni split ventilatori)
- Altri impianti: nessun impianto

- Allaccio fognatura (*): allaccio al collettore fognario comunale
- Fonti rinnovabili: nessun impianto
- Finiture esterne: c.l.s. a vista alternato a fasce di pannelli in c.l.s. tinteggiati di color beige al piano primo e giallo ocra al secondo
- Finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile di vari colori, bagno e soffitti tutti bianchi
- n° totale di piani fuori terra: tre
- Altro: nulla da evidenziare

(*) = dati tecnici desunti dalle pratiche edilizie del 1980/1990 (Allegati da 9 a 13) e verificati in loco

- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente
 - Privato
 - Cooperativa
 - Società
 - Lato venditore
 - Privato
 - Cooperativa
 - Ente
- Dimensione**
 - Piccola (<50 mq.)
 - Media (50/100 mq.)
 - Grande (>100 mq.)
- Forma di mercato**
 - Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
 - Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
 - Recupero
 - Contrazione
 - Espansione
 - Recessione
- Altro** nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (Allegati da 1 a 7)

- Comune Censuario** GAVARDO (codice D940)
- Tipologia Catasto**
 - Terreni
 - Fabbricati
- > Sezione Urbana N.C.T. > estratto mappa (Fig. 16 part. 5184 e 5206)
- > Sezione Urbana N.C.T. > Planimetrie catastali (indicate di seguito)

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	rendita
NCT	16	5206	33	A/2	6	5,5 vani	97 mq	97 mq	€. 397,67
NCT	16	5184	44	C/6	1	19 mq	-	-	€. 31,40

Cat. A/2 = "Abitazioni di tipo civile" (appartamento ubicato in via Suor Liliana Rivetta, piano secondo)

Cat. C/6 = "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" (posto auto ubicato in via Agreste, piano interrato)

L'unità in esame fa parte di due Condomini distinti, **COMPLESSO "ROMA"** e **"ROMA DUE"**, per i quali ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., pari a **77,64/1.000 per l'appartamento e 1,7/1.000 per il posto auto (Allegato 8)**. Trattasi dell'**ingresso pedonale in via Suor Liliana Rivetta n°20** alla scala "D", il locale contatori al piano interrato, il corridoio comune al piano secondo (NCT Fig.16 part.5206 sub.5 BCNC, **Allegati 3 e 4**), il portico al piano terra, l'**accesso carrai in via Agreste n°4** e il corsello di manovra al piano interrato (**Allegato 7**). Poiché il vano scala "D" fa parte del Complesso "ROMA" è gravato da servitù di passaggio a favore del Complesso "ROMA DUE" (**Allegato 3**).

CONFINI CATASTALI DELLA PROPRIETA'

Confini riferiti all'Elaborato Planimetrico del 20/12/2017 N.C.T. Fg.16 part.5206 (Allegato 3)

- **Confini catastali APPARTAMENTO** di cui N.C.T. Fg.16 part.5206 sub.33 piano secondo
 - Nord-Est > affaccio esterno
 - Sud-Est > affaccio esterno
 - Sud-Ovest > confina con 5206/32 di terzi e 5206/5 corridoio comune
 - Nord-Ovest > confina con 5206/34 di terzi
- CANTINA** piano interrato: passaggio comune, proprietà di terzi per due lati e terrapieno
- **Confini catastali POSTO AUTO** di cui Fg.16 part.5184 sub.44 piano interrato (Allegato 7)
 - Nord-Est > accesso carraio e tunnel comune
 - Sud-Est > confina con proprietà di terzi
 - Sud-Ovest > terrapieno
 - Nord-Ovest > confina con proprietà di terzi

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

Il **COMPLESSO "ROMA" e "ROMA DUE"**, di cui fa parte la proprietà in esame, è sito a GAVARDO in via Agreste e via Suor Liliana Rivetta (foto aerea, fonte "Google Maps" 2023). L'immobile è stato realizzato in due fasi distinte, la prima dal 1980 al 1982 relativa al Complesso "ROMA" e la seconda dal 1985 al 1990 al Complesso "ROMA DUE", in attuazione di specifici Piano di Lottizzazione, Concessioni Edilizie e Varianti (Allegati da 9 a 13). L'intervento immobiliare è inoltre stato regolato da doppia Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Gavardo, negli anni 1980 e 1985, con le quali la Società costruttrice si impegnava a cedere al Comune numerose aree per la realizzazione di strade sia pubbliche (1.946 mq.) che ad uso pubblico (288 mq.), 1.908 mq. circa di parcheggi, 5.700 mq. per la nuova piazza A. Moro posta ad Ovest del fabbricato e 2.223 mq. circa di spazi verdi. Il Condominio, costituito da un fabbricato in linea dotato di portici comuni ad uso pubblico e posti auto interrati, occupa una superficie coperta di 3.170 mq. circa.

L'ingresso pedonale comune al vano scala "D" si trova in via Suor Liliana Rivetta n°20 (foto 4). È dotato di un ampio serramento vetrato, impianto citofonico con pulsantiera della "BTicino modello Terraneo" e ascensore, al momento non funzionante (foto 5). Le cassette postali sono collocate internamente.

L'ingresso carraio comune è in via Agreste n°4 (foto 26) dove, mediante rampa carrabile, si scende al piano interrato in corrispondenza dei due portoni sezionali, uno di entrata ed uno di uscita (foto 25). L'apertura dei portoni è automatizzata con motori "Sommer Marathon" (foto 22), sensori di movimento e selettore a chiave "Came" lato esterno (foto 24) e lettore badge "Safire" lato interno.

L'accesso all'appartamento "A9" avviene dal corridoio al 2° piano del vano scala "D" comune (foto 6).

L'**APPARTAMENTO** si sviluppa per una S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) di 97,00 mq. circa ed è dotato di doppio affaccio esterno a Nord/Est e Sud/Est, su strada e parcheggio sottostanti (foto 2).

Dal portoncino di ingresso si entra (foto 7 e 8), mediante un disbrigo di S.I.N. (Superficie Interna Netta = Sup. Utile) 4,64 mq., direttamente nell'ampio soggiorno (foto 9) di S.I.N. 26,95 mq. circa. La zona dove è collocato il tavolo da pranzo è separata da quella arredata con i divani mediante un divisorio di H 100 cm, realizzato in legno e tinteggiato come il muro (foto 10). La cucina abitabile, di S.I.N. 11,30 mq. circa, è accessibile dal corridoio che conduce alla zona notte (foto 12), nella posizione dove originariamente vi era la tramezza divisoria con il preesistente ripostiglio, la cui superficie risulta di fatto in parte annessa alla cucina ed in parte al corridoio. A tal proposito gli Esecutati riferiscono che, al momento dell'acquisto avvenuto il 30/05/2014 (Allegato 8), la disposizione dei locali fosse già questa, in difformità sia da quanto risulta sia dai titoli autorizzativi che dalla documentazione catastale allegata all'Atto di Compravendita.

La zona notte, accessibile mediante un corridoio ad "L" (foto 17) di S.I.N. 9,60 mq. circa dotato di armadio

a muro, è costituita da due camere, la matrimoniale di 17,55 mq. circa (foto 18) e la singola di 9,60 mq. circa (foto 19), più un bagno finestrato. Quest'ultimo, di 6,50 mq. circa, è dotato di mobile con lavabo incassato, sanitari di vecchia foggia (foto 16) con rubinetteria monoforo tipo "Ideal Standard mod. Ceramix", vasca da bagno con doccino, box a libro in acrilico e attacco per la lavatrice. Il pavimento del bagno è in ceramica monocottura smaltata 20x20 cm color beige a posa dritta, rivestimento H 200 cm con le stesse piastrelle più fascia decorativa nella prima e ultima fila.

Il pavimento dell'intero appartamento è in piastrelle in ceramica smaltata 33x33 cm posato dritto, di colore beige/grigio abbinato al battiscopa in legno scuro (foto 11).

Le porte interne sono tutte ad un battente con ante lisce in tamburato di noce Tanganika e maniglie in alluminio anodizzato (foto 17 e 19), così come il portoncino di ingresso all'appartamento dotato di blindatura standard e spioncino, ad anta liscia tipo Tanganika sia interna (foto 7) che esterna (foto 6).

Le finestre hanno apertura a battente in alluminio verniciato nero con vetro-camera e maniglie nere in PVC, sempre in PVC sono anche le tapparelle esterne, di colore marrone (foto 2 e 3).

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché l'Abitabilità dell'appartamento è stata rilasciata nel 1996 (Allegato 13) si ipotizza che sia in discrete condizioni di conservazione. Le stesse considerazioni valgono anche per l'impianto elettrico, gestito da quadro "AVE" (foto 7), con frutti e placche in alluminio tipo "AVE" di vecchia foggia. L'appartamento è dotato di impianto citofonico "BTicino mod. Terraneo" con cornetta interna universale "Urmet", antenna TV, prese telefoniche, ma privo sia di impianto d'allarme che di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato mediante caldaia murale a condensazione "ITALTHERM City Class 25 K" ubicata in cucina e installata dagli Esecutati successivamente all'acquisto dell'appartamento. Il sistema di regolazione è gestito dal termostato digitale "AVIDSEN" ubicato in fianco al quadro elettrico sulla parete di ingresso, il sistema di emissione è monotubo e i radiatori in ghisa tipo "Ideal Klima" con valvole tradizionali più un termoarredo in acciaio cromato nel bagno. Non è stata fornita la documentazione relativa alla manutenzione della caldaia e sulla stessa non è presente l'adesivo del "Catasto CURIT". L'A.P.E. allegato all'Atto di Compravendita del 30/05/2014 riporta la classe energetica "E" ed è valido fino al 23/05/2024 (Allegato 8), ma è superato poiché redatto tenendo conto della caldaia tradizionale dismessa e non di quella a condensazione attualmente in uso (foto 14).

Il C.T.U. ha riscontrato la presenza di muffa sia nel bagno (foto 16) che nella camera matrimoniale (foto 18), eliminabile mediante un tempestivo trattamento professionale delle pareti con prodotti specifici ed una corretta ventilazione di tutti i locali dell'appartamento.

Il **POSTO AUTO singolo pertinenziale** (foto 23), è ubicato al piano interrato e direttamente collegato, mediante ampio tunnel carraio, al vano scala "D" che conduce all'appartamento (foto 21). Il posto auto, delimitato da righe bianche sulla pavimentazione, si sviluppa per una S.N.R. di 19,00 mq. circa.

L'altezza netta del piano secondo è di 270 cm, mentre quella dell'interrato va da 260 a 295 cm.

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza della proprietà oggetto di valutazione sono state verificate in loco e confrontate sia con le Planimetrie Catastali del 18/12/1989 (appartamento Allegato 5) e del 25/11/1982 (posto auto Allegato 7) che con gli ultimi progetti approvati (Allegati 9 e 12). Tra le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza, tranne che per la mancata realizzazione (o più verosimile rimozione successiva alla realizzazione) del ripostiglio previsto tra la cucina ed il corridoio nei titoli autorizzativi, con conseguente ampliamento sia della cucina che del corridoio.

A causa dell'irreperibilità della chiave della porta che delimita la zona cantine (foto 21), non è stato possibile visionare l'interno di quella in esame. Il C.T.U. ritiene che la mancata visione del vano sia ininfluenza ai fini della stima del compendio. La **CANTINA pertinenziale**, identificata sia nell'Elaborato Planimetrico (Allegato 3) che nella Planimetria (Allegato 5), si sviluppa per una S.N.R. di 3,50 mq. circa.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 26/01/2023, l'immobile era utilizzato dagli Esecutati.

SUPERFICIE RESIDENZIALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	APPARTAMENTO "A9" piano 2°	97,00 mq.	1,00	97,00 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	CANTINA piano interrato	3,50 mq.	0,50	1,75 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE				98,75 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				99,00 mq.

ALTRE PERTINENZIALITA': POSTO AUTO COPERTO di 19 mq. al piano interrato (foto 23)

- Consistenza:**
- Rilievo in loco Interno ed esterno (rilievo di massima)
 Solo esterno Collaboratore
- Desunto graficamente da Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo 26/01/2023 (visita sia esterna che interna)
- Criterio di misurazione:**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 SIL Superficie Interna Lorda
 SIN Superficie Interna Netta

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano - "1", + "2" > piano interrato (posto auto) + piano 2° (appartamento)
- Ascensore Assente Presente, ma attualmente fuori servizio
- servizio igienico (vetustà 25 anni circa) > n°1 (foto 16)
 lavabo ad incasso nel mobile + rubinetto monoforo tipo "Ceramix"
 wc "Ideal Standard" con cassetta a muro
 bidet "Ideal Standard" + rubinetto monoforo tipo "Ceramix"
 vasca in ceramica + box a libro in acrilico
 attacco lavatrice

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Assente Presente: Vetustà 25 anni circa
- Condizionamento Assente Presente
- Solare termico Assente Presente
- Elettrico Assente Presente: Vetustà 25 anni circa
- Idraulico Assente Presente: Vetustà 25 anni circa
- Antifurto Assente Presente
- Pannelli solari Assente Presente
- Impianto geotermico Assente Presente
- Domotica Assente Presente
- Manutenzione fabbricato Minimo Medio Massimo
- Manutenzione unità immobiliare Minimo Medio Massimo
- Classe energetica: "E" > EPH 121,42 kWh/m²a

A.P.E. valido fino al 23/05/2024, ma da aggiornare per il cambio del generatore (Allegato 8)

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| | Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| | Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| | Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro: nulla da segnalare. | | | |

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
- Fabbricato successivo al 01/09/1967

La realizzazione del fabbricato dove sono ubicati l'appartamento ed il posto auto in esame è iniziata il 09/12/1980 (Condominio "ROMA") e formalmente conclusa il 15/07/1990 (Condominio "ROMA DUE"), così come si evince dalle pratiche edilizie esaminate:

Titolo autorizzativo, numero e data del provvedimento	oggetto	codice pratica
C.E. n°35/80 del 30/06/1980	Costruzione civili abitazioni, uffici e negozi (fg.16 part. 5184 sub.44 posto auto)	2052/80
PIANO di LOTTIZZAZIONE approvato con Delibera n°74 del 17/06/1982	Lottizzazione dell'area sita a Gavardo tra via Roma, Piazza Aldo Moro e via Agreste per la realizzazione del Complesso Residenziale, Direzionale e Commerciale	7018/81
C.E. n°74/84 del 17/12/1984	Nuova costruzione commerciale ed uffici a completamento del fabbricato esistente (fg.16 part.5206 sub.33 appartamento)	229/84
Variante n°2/90 del 31/01/1990	Variante in corso d'opera alla C.E. 56/86 (supermercato e uffici vano scala "D") per cambio di destinazione d'uso a <u>residenziale</u>	252/90
Certificato di Abitabilità n°30 del 20/05/1983	Nuova costruzione ad uso abitazioni, negozi ed uffici (fg.16 part.5184 sub.44 posto auto)	30/83
Permesso di Abitabilità n°7 del 30/01/1996	Fabbricato residenziale e commerciale (fg.16 part.5206 sub.33 appartamento)	7/96

Data della richiesta di Accesso agli Atti al Comune mediante PEC: 23/12/2022

Data dell'accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie: 25/01/2023 (Allegati da 9 a 13)

Data della verifica urbanistica (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb>): 23/01/2023 (Allegato 14)

Il C.T.U. riscontra che tra lo stato di fatto rilevato in loco e i progetti autorizzati con le Pratiche Edilizie visionate c'è perfetta corrispondenza, tranne che per la mancata realizzazione (o più verosimilmente la

successiva rimozione) del ripostiglio previsto nei titoli autorizzativi tra la cucina ed il corridoio, con conseguente loro ampliamento (foto 11, 12 e 13).

DIFFORMITA' RICONTRATA (vedi pag. 11 della doc. fotografica)		SANABILE	TIPO di PRATICA
Appartamento	Rispondenza parziale: mancata realizzazione del ripostiglio (o rimozione successiva alla realizzazione) con conseguente ampliamento di cucina e corridoio da ripristinare come da progetto approvato, oppure	SI	C.I.L.A. art.6/bis com.5 D.P.R.380/01
Posto auto	Perfetta rispondenza: nessuna difformità	/	/

Pur trattandosi di una minima difformità interna all'appartamento, qualora la stessa non venisse ripristinata come da progetto approvato (Allegato 12), necessiterebbe di sanatoria ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 mediante una C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, subordinata al versamento di una sanzione pecuniaria di €1.000,00 più € 50,00 di diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Si segnala inoltre un'incongruenza relativa alla dimensione della finestra del bagno, che nella pianta è indicata di larghezza 120 cm (Allegato 12.b), mentre nel prospetto Sud è di 60 cm (Allegato 12.c) in conformità a quanto effettivamente realizzato (foto 13). Infine, la ripartizione delle cantine pertinenziali è omessa nel progetto approvato del 31/01/1990 (Allegato 12.b), nonostante se le stesse risultino già accatastate nel 18/12/1989 (Allegati 3 e 5) e citate nell'Agibilità n°7/1996 (Allegato 13). Il C.T.U. ritiene plausibile che in entrambi i casi si tratti di refusi grafici, ininfluenti ai fini della presente valutazione.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T. Vigente (variante 2022) - approvato con delibera di C.C. n°70 del 28/12/2021 e pubblicato sul BURL n°19 del 11/05/2022
- Adottato
- Convenzione Urbanistica Si No

Convenzione Urbanistica del 25/06/1980: per l'attuazione del Piano di Lottizzazione dell'area sita a Gavardo tra via Roma, Piazza A. Moro e via Agreste presentata dall'Immobiliare Gavardo S.p.A. per la "Ristrutturazione dell'edificio ex Distilleria per adeguamento alle destinazioni del P.d.F. e del P.R.G." (n°2013 di Rep. Segretario Comunale di Gavardo registrata a Salò il 26/06/1980 al n°1208 Sez.1).

Convenzione Urbanistica del 06/06/1985: per l'attuazione del Piano di Lottizzazione dell'area sita in Gavardo tra via Roma, Piazza A. Moro e via Agreste, successivamente all'approvazione del P.R.G. con delibera della Giunta Regionale n°3864 del 13/01/1981 divenuta esecutiva ai sensi di legge e approvazione del Piano di Attuazione Pluriennale approvato con delibera del Consiglio Comunale n°81 del 13/08/1981 e divenuto esecutivo ai sensi di legge (n°2550 di Rep. Segretario Comunale di Gavardo registrata a Salò il 19/06/1985 al n°905 Sez.1).

- Cessione diritti edificatori Si No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Si No
- "Ambiti commerciali-terziari consolidati"**
NTA Parte IV, Art. 4.16 (Allegato 14.a)
- > verifica mediante:
P.G.T. P.d.R. Tav. R.1.1b "Ambiti Sud" - scala 1:5.000 (Allegato 14.b)
- Vincoli ambientali Si No
- > verifica mediante:
P.G.T. D.d.P. Tav. P.1b.5 "Il sistema dei vincoli" - scala 1:10.000

- Vincoli paesaggistici Sì No
- > verifica mediante:
P.G.T. D.d.P. Tav. P.1a.2b "Estratto dal P.T.C.P. Tavola paesistica"
scala 1:10.000 "Aree edificate"
- P.G.T. D.d.P. Tav. P.1b.5 "Il sistema dei vincoli" - scala 1:10.000
"SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA" (classe 2)
- Altro: nulla da segnalare

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di GAVARDO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA** del **POSTO AUTO** (fg.16 part.5184 sub.44) e la conformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati
- la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA** dell'**APPARTAMENTO** (fg.16 part.5206 sub.33) ai titoli abilitativi edilizi citati, per una minima difformità riscontrata in loco rispetto alla situazione autorizzata (vedi pag. 13).

La difformità interna riscontrata è comunque consentita per il fabbricato in esame pertanto, qualora la stessa non venisse ripristinata come da progetto approvato (Allegato 12), è sanabile mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. (art. 6/bis comma 5 D.P.R. 380/01), subordinata al versamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 più € 50,00 per i diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Note: Sia il **POSTO AUTO** che l'**APPARTAMENTO** risultano "ABITABILI", rispettivamente dal 20/05/1983 il primo e dal 30/01/1996 il secondo (Allegati 10 e 13)

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

La proprietà è catastalmente distinta dal Nuovo Catasto Terreni N.C.T. Comune di Gavardo BS, Foglio 16, particella 5184 sub. 44 e particella 5206 sub. 33 (Allegato 1).

Gli immobili risultano così censiti dalle rispettive visure storiche (Allegati 2 e 6):

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	rendita
NCT	16	5206	33	A/2	6	5,5 vani	97 mq	97 mq	€. 397,67
NCT	16	5184	44	C/6	1	19 mq	-	-	€. 31,40

Cat. A/2 = "Abitazioni di tipo civile" (APPARTAMENTO ubicato in via Suor Liliana Rivetta, piano secondo)

Cat. C/6 = "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" (POSTO AUTO ubicato in via Agreste, piano interrato)

L'appartamento ha diritto al bene comune B.C.N.C. di cui NCT Fg. 16 part. 5206 sub. 5, ovvero vano scala comune "D", locale contatori, corridoio comune (Allegato 4).

Il posto auto pertinenziale ha invece diritto alla rampa carrabile, ingresso e corsello di manovra.

- Documentazione visionata**
- Direttamente presso Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 - Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)
- Elenco Documentazione visionata**
- Estratto mappa N.C.T. (Allegato 1)
 - Visura storica Catasto Fabbricati (Allegati 2 e 6)
 - Elaborato planimetrico di subalternazione (Allegato 3)
 - Elaborato planimetrico - Tipo mappale
 - Elenco dei subalterni assegnati (Allegato 4)
 - Elenco immobili
 - Planimetria (Allegati 5 e 7)
 - Tipo frazionamento

Data verifica catastale: 23/12/2022 - 29/12/2022

Dal confronto tra quanto indicato nella documentazione reperita e lo stato dei luoghi il C.T.U. ha rilevato una perfetta rispondenza, tranne la mancanza del ripostiglio adiacente alla cucina nella Scheda Catastale, non realizzato o più verosimilmente rimosso, con conseguente ampliamento sia della cucina che del corridoio (foto 13). Pur trattandosi di una minima difformità interna all'appartamento, qualora la stessa non venisse ripristinata come da Planimetria (Allegato 5), necessita di regolarizzazione:

DIFFORMITA' RICONTRATA (vedi pag. 11 della documentazione fotografica)		TIPO di PRATICA
Appartamento	Rispondenza parziale: mancata realizzazione del ripostiglio (o rimozione successiva) con conseguente ampliamento di cucina e corridoio, <u>da ripristinare</u> come da scheda, oppure	DOCFA
Posto auto	Perfetta rispondenza: nessuna difformità	/

Trattandosi di una modifica verosimilmente precedente alla compravendita del 30/05/2014 a favore degli Esecutati, pertanto realizzata da più di 5 anni, non è soggetta a sanzione.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile (**POSTO AUTO fg.16 part.5184 sub.44**)
- la **NON REGOLARITÀ catastale** dell'immobile (**APPARTAMENTO fg.16 part.5206 sub.33**) per una minima difformità riscontrata in loco, con i seguenti costi per la variazione della pratica catastale:
 - Difformità** risolvibile, qualora la stessa non venisse ripristinata come da Planimetria attuale, con l'aggiornamento della stessa (NCT Fg.16 part.5206 sub.33) mediante **Pratica DOCFA** per "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" al costo di **€. 50,00** cad. oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerla.

Note: Sanzione in prescrizione poiché opere realizzate verosimilmente da più di cinque anni

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Inquadramento della titolarità: **ATTO di COMPRAVENDITA a favore degli Esecutati (Allegato 8)**

- Notaio: Dott. Fabrizio SANTOSUOSSO
- Data atto: 30/05/2014 Rep. n° 56.017 Racc. n° 29.802
- Estremi Trascrizione: Salò 27/06/2014 n° 3.451 RG / 2.624 RP
- Note: cat. A/2 > N.C.T. fg.16(*) part.5206 sub.33
 cat. C/6 > N.C.T. fg.16(*) part. 5184 sub.44
 (*) già Sezione GAV foglio 7: per variazione identificativo per allineamento mappe del 22/11/2016

Titolo di provenienza: **ATTO di COMPRAVENDITA**

- Notaio: Dott. Giovanni PEDRAZZI
- Data atto: 10/09/2001 Rep. n° 84.543
- Estremi Trascrizione: Salò 27/09/2001 n° 5.375 RG / 3.550 RP

- Quota di proprietà: Intera 1/1 (1/2 per i 2 Esecutati) Parte
- Usufrutto No Si
- Nuda proprietà No Si

Condizioni limitanti:

- Servitù: Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo: < **Concessa al Comune di GAVARDO, servitù attiva d'uso pubblico, di transito pedonale e con veicoli su strada di Lottizzazione**, già realizzata, sui Mappali così distinti in base al Frazionamento Tipo (allegato all'Atto unilaterale di cessione gratuita dell'Area, in data 28/04/1983 Rep. Notaio Giancarlo DE ROSSI n° 15.897/5.829, registrato a Salò il 02/05/1983 al n° 702/1 e conseguente Atto di accettazione di cessione gratuita in data 30/09/1983 Rep. Notaio Giancarlo DE ROSSI n° 16.600/5.946, registrato a Salò il 10/10/1983 al n° 1363), Mappali Numero 5203 - 5204 - 5206/Parte > (tratto dal Regolamento Condominiale di cui estratto: **Allegato 18.f**)

apparenti: Il vano scala "D", che fa parte del Complesso "ROMA", è gravato da servitù di passaggio a favore del Complesso "ROMA DUE" ad esso comunicante (**Allegato 3**)

- Vincoli No Si

- Oneri No Si > Credito a favore del Comune di Gavardo
> Credito a favore del Condominio "ROMA" e "ROMA DUE"

CREDITO A FAVORE DEL COMUNE DI GAVARDO (BS), Ufficio Tributi per IMU, TASI e TARI relativo alla proprietà oggetto di pignoramento, come da documentazione PEC ricevuta il **01/02/2023**:

riferimento	OMISSIS	OMISSIS	Totale dovuto
2014-2017 Ruolo "ICA S.R.L."	€. 163,00 (R)	€. 985,00 (R)	€. 1.148,00 (R)
2018-2022 Comune	-	€. 3.207,00 (A)	€. 3.207,00 (A)
TOTALE COMPLESSIVO dei tributi dovuti			€. 4.355,00

Legenda: (R) = Ruolo coattivo; (A) = Avviso di Accertamento d'Ufficio

Alla data del 01/02/2023 (**Allegato 17**)
 il credito degli Esecutati a favore del Comune di Gavardo (BS) e "ICA S.R.L."
 è di complessivi €. 4.355,00 (euro quattromilatrecentocinquantacinque/00)
 maturati per gli anni dal 2014 al 2022, oltre agli interessi alle spese e competenze

Pesì No Sì Gravami desunti dal **Certificato Notarile** Notaio Niccolò TIECCO del 04/10/2022 e dalle due **Ispezioni Ipotecarie** del 02/02/2023 (**Allegato 16**):

A	<p>ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta il 27/06/2014 - 491 Registro Particolare e 3.452 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale Not. F. SANTOSUOSSO rep. 56.018/29.803 del 30/05/2014 a favore del "BANCO di BRESCIA S.P.A." con sede in Brescia (BS), cod. fisc. 03480180177 contro i DEBITORI ESCUSSI titolari della piena proprietà</p> <p>Capitale €. 95.000,00 (euro novantacinquemila/00) Somma iscritta €. 190.000,00 (euro centonovantamila/00) Grava sugli immobili siti in Gavardo (BS), NCT fg.16 Part.5184 sub.44 + fg.16 Part.5206 sub.33</p>
B	<p>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritta il 03/10/2022 - 5.346 Registro Particolare e 7.111 Registro Generale emesso da Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE di BRESCIA rep. 7.425 del 26/07/2022 a favore di "GORGU SPV S.R.L." con sede in Conegliano (TV), cod. fisc. 05197150260 contro i DEBITORI ESCUSSI titolari della piena proprietà</p> <p>Grava sugli immobili siti in Gavardo (BS), NCT fg.16 Part.5184 sub.44 + fg.16 Part.5206 sub.33</p>

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Libero Occupato

Il giorno del sopralluogo, avvenuto il 26/01/2023, era presente presso l'immobile uno dei due Esecutati, che dichiara di risiedervi con il proprio nucleo familiare, composto da due adulti e tre figli minorenni. L'assenza di contratti di locazione è stata confermata anche dall'Agenzia Entrate di Salò a mezzo PEC del 03/01/2023 (**Allegato 15**).

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

FORMALITA' CONDOMINIALI

Il Condominio Complesso "ROMA" e "ROMA DUE", dov'è ubicata la proprietà in esame, è dotato di parti comuni (art. 1117 C.C.) per le quali ha diritto alla proporzionale quota di comproprietà, pari a **77,64/1.000 per l'appartamento e 1,7/1.000 per il posto auto** (**Allegato 8**), e in funzione di quella partecipa alle spese di manutenzione e gestione, per le quali si rimanda alle tabelle fornite dall'Amministratore (**Allegato 18**).

Poiché il vano scala "D" fa parte del Complesso "ROMA" è gravato da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari del Complesso "ROMA DUE".

L'appartamento ha diritto al bene comune B.C.N.C. di cui NCT Fg. 16 part. 5206 sub. 5, ovvero l'ingresso pedonale in via Suor Liliana Rivetta n°20 alla scala "D", il locale contatori al piano interrato, il corridoio comune al piano secondo (**Allegati 3 e 4**) e il portico al piano terra. Il posto auto pertinenziale ha invece diritto all'ingresso carraio in via Agreste n°4, la relativa rampa e corsello di manovra al piano interrato.

A titolo informativo si riportano gli importi relativi agli ultimi bilanci preventivi approvati:

Complesso "ROMA" (1,7/1.000 quota a carico del POSTO AUTO "D14"): il bilancio preventivo ordinario di gestione 2021/2022 ammonta complessivamente ad €. 85.900,00 (fonte: verbale dell'ultima assemblea ordinaria svoltasi il 05/04/2022 **Allegato 18.c**).

Complesso "ROMA DUE" (77,64/1.000 quota a carico dell'APPARTAMENTO "A9"): bilancio preventivo ordinario di gestione 2021/2022 ammonta complessivamente ad €. 7.400,00 (fonte: verbale dell'ultima assemblea ordinaria svoltasi il 19/01/2022 **Allegato 18.e**).

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

FORMALITA' CONDOMINIALI

Dalla documentazione ricevuta dallo "Studio Rivetta" il 17/01/2023 (**Allegato 18**) si evince la situazione debitoria degli Esecutati nei confronti del **CONDominio COMPLESSO "ROMA" e "ROMA DUE"**.

Le quote millesimali complessivamente a carico della proprietà sono di 77,64/1.000 per le spese generali e la manutenzione ordinaria del "ROMA DUE" (Unità A9: APPARTAMENTO), e di 1,70/1.000 per la manutenzione ordinaria più fondo di riserva del "ROMA" (Unità D14: POSTO AUTO).

Nel verbale dell'Assemblea Ordinaria tenutasi il 19/01/2022 (ROMA DUE) si legge al punto 3 l'approvazione del Bilancio Preventivo gestione ordinaria 2021/22 per l'importo di €. 7.400,00 comprensivo di spese amministrative generali, forniture e manutenzione ordinaria delle parti comuni. Nel verbale dell'Assemblea Ordinaria tenutasi il 05/04/2022 (ROMA) si legge al punto 3 l'approvazione del Bilancio Preventivo gestione ordinaria 2021/22 per l'importo di €. 85.900,00 comprensivo di spese amministrative generali, forniture e manutenzione ordinaria delle parti comuni. Al 17/01/2023 i relativi consuntivi non sono ancora disponibili.

Di seguito le **spese individuali della proprietà in esame, le cui rate sono già scadute al 17/01/2023**:

- Complesso "ROMA" esercizio straordinario 2020/2021 (adeguamento CPI) - Unità D14: **€. 1.514,36**
- Complesso "ROMA" esercizio ordinario 2021/2022 - Unità D14: **€. 2.562,15**
- Complesso "ROMA DUE" esercizio ordinario 2021/2022 - Unità A9: **€. 1.403,15**

Alla data del 17/01/2023 (**Allegato 18**)
il credito degli Esecutati a favore del Condominio Complesso "ROMA" e "ROMA DUE"
è di €. 5.479,66 (euro cinquemilaquattrocentosettantanove/66)

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita ed in particolare dalle **Ispezioni Ipotecarie** del 02/02/2023 relative ai due Esecutati (**Allegato 16**), dalla dichiarazione dell'**Ufficio Tributi del Comune di Gavardo (BS)** del 01/02/2023 (**Allegato 17**), dalla documentazione contabile del **Condominio Complesso "ROMA" e "ROMA DUE"** aggiornata al 17/01/2023 (**Allegato 18**) emerge che, sull'immobile oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria** a favore del "BANCO di BRESCIA S.P.A."
- Pignoramento Immobiliare** a favore di "GORGU SPV S.R.L."
- Credito** a favore dell'**Ufficio Tributi del Comune di Gavardo (BS)** e "ICA S.R.L." per IMU-TASI-TARI
- Credito** a favore del **Condominio Complesso "ROMA" e "ROMA DUE"** per oneri condominiali aggiornati all'esercizio ordinario 2021/2022 e straordinario (CPI autorimesse) 2020/2021.

Tutte le voci di cui sopra sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.

6. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal C.T.U., indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **05/12/2022** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), veniva nominato CTU per l'Esecuzione Immobiliare n°442/2022.
- In data **20/12/2022**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.

- In data **21/12/2022** mediante PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC in data 03/01/2023 (**Allegato 15**). Lo stesso giorno, mediante mail richiedeva al Notaio Santosuosso copia dell'Atto di compravendita dell'immobile pignorato (**Allegato 8**).
- In data **23/12/2022** e **29/12/2022** con accesso telematico a "SISTER" otteneva la documentazione catastale (**Allegati da 1 a 7**). In data **23/12/2022** mezzo di PEC all'Ufficio Tributi del Comune di Gavardo BS richiedeva copia degli insoluti relativi all'IMU, TASI e TARI (**Allegato 17**). Lo stesso giorno mediante PEC all'Ufficio Tecnico richiedeva formale Accesso agli Atti per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile.
- In data **02/01/2023** svolgeva un primo sopralluogo esterno presso gli immobili in esame per reperire il nominativo dell'Amministratore e valutare il mercato immobiliare della zona.
- In data **03/01/2023** a mezzo di e-mail allo Studio Rivetta Amministr. Immobiliari richiedeva ed otteneva copia della documentazione contabile del "Condominio Complesso ROMA e ROMA DUE" (**Allegato 18**).
- In data **23/01/2023** mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file del P.G.T. e delle relative N.T.A. (**Allegato 14**).
- In data **25/01/2023** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo BS per visionare le pratiche edilizie reperibili in archivio, ottenendone copia fotografica (**Allegati da 9 a 13**).
- In data **26/01/2023** svolgeva insieme al custode giudiziario il sopralluogo interno degli immobili in esame effettuando un rilievo di massima per il calcolo della superficie commerciale e un dettagliato rilievo fotografico sia esterno che interno.
- In data **02/02/2023** con accesso telematico a "SISTER" otteneva le Ispezioni Ipotecarie (**Allegato 16**).
- Nel periodo compreso tra il **03/01/2023** e il **02/02/2023** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato dell'immobile in esame. Contemporaneamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

7. ANALISI ESTIMATIVA

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quelli in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione dei beni analizzati in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della loro ubicazione.

RIEPILOGO delle SUPERFICI COMMERCIALI ASSUNTE per la VALUTAZIONE (vedi tabella a pag. 11)

LOTTO UNICO	N.C.T. fg.16 part.5206 sub.33 = APPARTAMENTO + cantina	99,00 mq.
	N.C.T. fg.16 part.5184 sub.44 = POSTO AUTO pertinenziale	19,00 mq.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione. La presente valutazione è redatta ad uso del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, e per finalità direttamente correlate all'Esecuzione Immobiliare n°442/2022.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal C.T.U. presso gli uffici pubblici e privati del settore, a garanzia di affidabilità e veridicità.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettabili, per i tre LOTTI.

Si No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

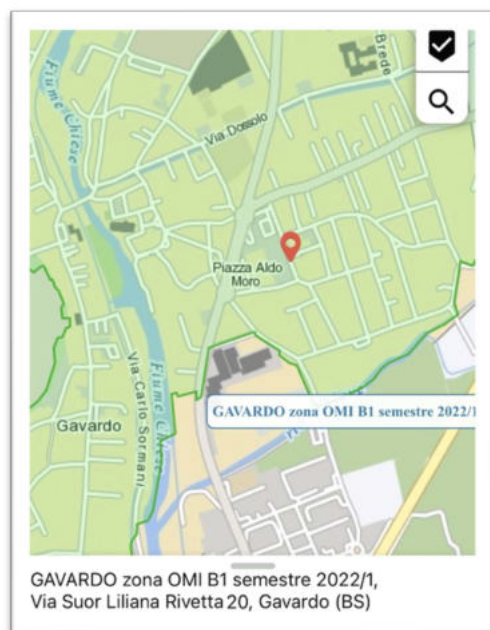
Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto Metodo sintetico o comparativo
- MCA con nr. ___ comparabili
 - Sistema di Stima Sistema di ripartizione
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ___ comparabili
 - Analisi di regressione semplice con nr. ___ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ___ dati campione
 - Finanziario Capitalizzazione Diretta Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato Dei costi

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Gavardo è compreso in tutta la città tra 860 €/m² e 1.560 €/m² per la compravendita e tra 3,1 €/m² mese e 5,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.180 €/m²) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.995 €/m² ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (1.920 €/m²). Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 108). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. Il prezzo degli appartamenti a Gavardo è relativamente disomogeneo, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 735 €/m² e 1.540 €/m². Il quadro complessivo tra tutte le categorie di immobili in vendita a Gavardo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-4,80%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Gavardo, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da trivani, che hanno registrato un calo di circa l'1%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da appartamenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

[Fonte: www.mercato-immobiliare.info]

**MAPPA GEPOI: Gavardo (BS)**

Zona OMI "B1" Semestre 2022/1

via Agreste / via Suor Lilibiana Rivetta - Gavardo (BS)

[Fonte: <http://m.geopoi.it/php/mobileOMI/index.php>]

Quotazione media indicativa in Zona "B1"

per la tipologia immobiliare RESIDENZIALE:

- "ABITAZIONI CIVILI" Gavardo (1° semestre 2022)
Cons. OTTIMO (1) €/mq. min. 1.400,00 > max. 1.750,00
Cons. NORMALE (1) €/mq. min. 1.100,00 > max. 1.400,00
- "POSTO auto coperto" Gavardo (1° semestre 2022)
Cons. NORMALE (1) €/mq. min. 510,00 > max. 600,00
- "RESIDENZIALE" Gavardo (visura 02/02/2023 > 2022)
RECENTE = vetustà da 10 a 20 anni (2)
€/mq. min. 1.400,00 > max. 1.750,00
AGIBILE 1 = vetustà da 30 a 40 anni (2)
€/mq. min. 700,00 > max. 1.050,00

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è stato valutato in base alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI" dell'Agenzia del Territorio (1), al "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia (2), ed infine in base ad indagini condotte sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

CALCOLO del VALORE di stima dell'unità immobiliare:

Il metodo consente di esprimere il VALORE di MERCATO in base ai prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari di beni confrontabili con i beni oggetto della valutazione. Esaminate le proprietà si sono ricercati i parametri di natura economica e le indicazioni di mercato riconducibili alla situazione immobiliare da periziare. Per confermare le valutazioni effettuate e per definire in termini economici la proprietà in esame si sono assunti i parametri, le modalità e le consuetudini di vendita del luogo.

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, del livello di piano (coefficiente relativo al 2° piano con ascensore, anche se temporaneamente non funzionante), della presenza della cantina pertinenziale, del posto auto coperto esclusivo (coefficiente relativo alle zone dove il parcheggio su suolo pubblico è di facile reperibilità), del diritto alle parti comuni, degli oneri gravanti sul bene, della rispondenza parziale per la minima difformità interna rispetto sia alla consistenza concessoria che catastale, è possibile attribuire al **LOTTO UNICO**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta (APPARTAMENTO + CANTINA)	99,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	950,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	99,00 mq. x 950 €/mq.	
VALORE di libero mercato assunto: APPARTAMENTO + CANTINA		€. 94.000,00
Superficie commerciale RESIDENZIALE assunta (POSTO AUTO pertinenziale)	19,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	450,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	19,00 mq. x 450,00 €/mq.	
VALORE di libero mercato assunto: POSTO AUTO pertinenziale		€. 8.500,00
LOTTO UNICO: VALORE TOTALE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO		€. 102.500,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO UNICO** identificato al Catasto Fabbricati (Allegati 2 e 6):

sezione urbana	foglio	part.	sub	categ.	classe	consist.	superficie totale	superf. escl. aree scoperte	rendita
NCT	16	5206	33	A/2	6	5,5 vani	97 mq	97 mq	€. 397,67
NCT	16	5184	44	C/6	1	19 mq	-	-	€. 31,40

il più probabile **VALORE di REALIZZO** del "**LOTTO UNICO**"
(quota di possesso intera, ovvero 1/2 per ogni Esecutato)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 87.000,00 dicansi **euro ottantasettemila/00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Claudia MISTRETTA**, iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia (iscr. n°1710), In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABl per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto di interesse
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Ha ispezionato di persona la proprietà, sia esternamente che internamente
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione 13/02/2023

10. ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1	Estratto mappa - N.C.T. GAVARDO (BS) fg.16 part.5184 e 5206 (scala 1:2000)
Allegato 2	Visura storica per immobile agg. 23/12/2022 - N.C.T. fg.16 part.5206 sub.33 - cat. A/2
Allegato 3	Elaborato Planimetrico 20/07/2017 - N.C.T. fg.16 part.5206 - Dimostrazione grafica dei subalterni
Allegato 4	Accertamento della propr. Immob. urbana - N.C.T. fg.16 part.5206 - Elenco dei subalterni assegnati
Allegato 5	Planimetria del 18/12/1989 - N.C.T. fg.16 part.5206 sub.33 - Piante p. terra, 2° e interrato (sc.1:200)
Allegato 6	Visura storica per immobile agg. 23/12/2022 - N.C.T. fg.16 part.5184 sub. 44 - cat. C/6
Allegato 7	Planimetria del 25/11/1982 - N.C.T. fg.16 part.5184 sub.44 - Piante p. terra e interrato (sc.1:200)
Allegato 8	Atto di Compravendita del 30/05/2014 n°56.017/29.802 rep. Notaio Dott. Fabrizio Santosuosso trascritto a Salò il 27/06/2014 ai n°3.451 RG / 2.624 RP (Allegato "B": APE del 23/05/2014)
Allegato 9	Concessione Edilizia n°35/80 del 30/06/1980 per costruzione civili abitazioni, uffici e negozi: 9.a - Rilascio Concessione Edilizia 9.b - Progetto piano interrato: POSTO AUTO (estratto fotografico, scala originale 1:100)
Allegato 10	Certificato di Abitabilità n°30/1983 del 20/05/1983 (POSTO AUTO: N.C.T. fg.16 part.5184 sub.44)
Allegato 11	Concessione Edilizia n°74/84 del 17/12/1984 per nuova costruzione commerciale ed uffici a completamento del fabbricato esistente (APPARTAMENTO)
Allegato 12	Concessione Edilizia n°2/90 del 31/01/1990 variante in corso d'opera alla C.E. 56/86 (supermercato e uffici vano scala "D") per cambio di destinazione d'uso a <u>residenziale</u> 12.a - Rilascio Concessione Edilizia 12.b - Tav. 10 Piante definitive APPARTAMENTO (estratto fotografico, scala originale 1:100) 12.c - Tav. 104 Prospetti definitivi (estratto fotografico, scala originale 1:100)
Allegato 13	Certificato di Abitabilità n°7/1996 del 30/01/1996 (APPARTAMENTO: N.C.T. fg.16 part.5206 sub.33)
Allegato 14	Estratto P.G.T. Vigente variante 2022 Comune di GAVARDO (B.U.R.L. n°19 del 11/05/2022) 14.a - "AMBITI COMMERCIALI - TERZIARI CONSOLIDATI" P.d.R. Tav. R.1.1b "Riconoscimento e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Sud" 14.b - N.T.A. Art.1.20 "Destinazioni d'uso" + Art.4.16 "Ambiti commerciali-terziari consolidati"
Allegato 15	Dich. Agenzia delle Entrate U.T. SALO' : nessun contratto di locazione registrato al 03/01/2023
Allegato 16	Ispezione Ipotecaria per soggetto del 02/02/2023 (OMISSIS + OMISSIS)
Allegato 17	Riepilogo crediti TASI e TARI a favore dell' Ufficio Tributi Comune di GAVARDO al 01/02/2023
Allegato 18	Documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Complesso "ROMA" (per il posto auto) e "ROMA DUE" (per l'appartamento): 18.a "ROMA" D14 POSTO AUTO: Esercizio Ordinario 2021/2022 rate scadute al 17/01/2023 18.b "ROMA" D14 POSTO AUTO: Esercizio Straordinario 2020/2021 rate scadute al 17/01/2023 18.c "ROMA": Verbale ultima assemblea ordinaria del 05/04/2022 18.d "ROMA DUE" A9 APPART.: Esercizio Ordinario 2021/2022 rate scadute al 17/01/2023 18.e "ROMA DUE": Verbale ultima assemblea ordinaria del 19/01/2022 18.f "ROMA": Estratto Regolamento condominiale del 22/11/1984 - Capo IX° Vincoli e Servitù
Documentazione fotografica , con indicata la minima difformità interna riscontrata in loco (12 pagine)	

11. BIBLIOGRAFIA

- *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
- *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
- *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- *Simonotti M. : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Simonotti M. : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Frediani P. : L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*
- *Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val. Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*
- *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti*
- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Borsa Immobiliare di Brescia*